

Le bail à réhabilitation : un outil pour l'amélioration de l'habitat

Créé par la loi du 31 mai 1990, le bail à réhabilitation, caractérisé par la division du droit de propriété, permet de rénover des logements anciens du parc privé afin de les louer à des personnes défavorisées. Ce dispositif garantit au propriétaire la rénovation et le maintien en bon état d'entretien de son bien, grâce au transfert de la charge des travaux.

Seules les personnes suivantes, qualifiées d'opérateurs, peuvent conclure un bail à réhabilitation : organismes HLM, les SEM dont l'objet est de construire ou de gérer des logements, les collectivités territoriales et les associations ou organismes participant au logement des personnes défavorisées agréées par l'Etat.

Ainsi, ces opérateurs (le preneur) prennent à bail un immeuble détenu par des personnes privées ou des communes sur l'ensemble du territoire dans le but de les louer après réhabilitation.

Le bail à réhabilitation doit être publié au fichier immobilier et faire l'objet d'un acte notarié ou administratif. Ce contrat donne pouvoir au preneur d'effectuer l'ensemble des formalités et démarches administratives nécessaires à la réalisation des travaux. Pendant la durée du bail à réhabilitation, le propriétaire perd totalement l'usage de son bien.

Relation entre le propriétaire et le preneur

Le preneur s'engage à réaliser dans un délai déterminé des travaux d'amélioration sur l'immeuble du propriétaire et à le conserver en bon état en vue de la location à usage d'habitation pendant la durée du bail. La durée du bail entre le propriétaire du logement et le preneur ne doit pas être inférieure à 12 ans, ce bail prendra fin à la date convenue entre les parties sauf si les parties souhaitent le prolonger.

Le prix du bail entre le propriétaire et le preneur est librement négocié, si un loyer est prévu alors ce dernier peut être périodique (mensuel, trimestriel...).

Le preneur doit supporter les obligations suivantes :

- exécuter les travaux d'amélioration sur le logement, prévus et estimés par la convention APL. Ces travaux seront décrits dans le contrat et le délai d'exécution mentionné ;
- le preneur sera responsable des éventuelles dégradations subies par l'immeuble ;
- louer le logement réhabilité conformément à la convention APL à des personnes remplissant les conditions d'accès au logement social.

En fin du bail, le propriétaire bénéficie des améliorations réalisées, sans avoir à indemniser le preneur et retrouve la pleine possession de son bien. Il peut demander la restitution de l'immeuble libre de toute occupation ou bien proposer aux occupants de poursuivre les locations conclues avec le preneur 6 mois avant la date d'expiration, à défaut de nouveau bail le preneur aura l'obligation d'offrir un logement aux locataires logement correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités au plus tard

3 mois avant l'expiration du bail.

Relation entre le preneur et le locataire

Dès que les travaux prévus sont terminés, le preneur peut conclure sans le concours du bailleur un contrat de location sous le régime juridique des baux conventionnés notamment. Dans le cadre de la réhabilitation d'un logement indigne, le preneur peut être le propriétaire du bien, qui pendant la durée d'amortissement des travaux, devient locataire en titre. La prise d'effet du bail est subordonnée à la signature d'une convention APL entre l'Etat et le preneur. La durée de la cette convention devra être identique à celle du bail à réhabilitation.

Conséquences fiscales du bail à réhabilitation

Les loyers et prestations constituant un bail à réhabilitation ont le caractère de revenus fonciers. Pour inciter les propriétaires de logements vacants vétustes à signer des baux à réhabilitation, le législateur a prévu de nombreux avantages :

- Pendant la durée du bail, la taxe foncière sur les propriétés bâties, qui constitue une charge de la propriété, est payée par le preneur et chacune des collectivités locales peuvent exonérer totalement ou partiellement de la taxe foncière sur les propriétés bâties perçue à son profit, pendant une durée qu'elle détermine, les logements faisant l'objet d'un bail à réhabilitation.
- La valeur des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement réalisés par le preneur pour réhabiliter le ou les logements est acquise au propriétaire en fin de bail et ne donne lieu à aucune imposition au titre des revenus fonciers
- Tous les travaux réalisés par le preneur qui reviennent au bailleur à la fin du contrat sont exonérés d'impôt sur le revenu, même lorsqu'il s'agit de reconstructions ou d'agrandissements.
- Sur proposition du Conseil Général, le bail à réhabilitation peut être exonéré de Taxe Départementale de Publicité Foncière.



ADIL 81

Résidence Leclerc - 3 Bd Lacombe
81000 ALBI

☎ 05.63.48.73.80 - Fax 05.63.48.73.81

E-mail : adil81@wanadoo.fr

Toutes nos publications sur : adiltarn.org

Nouvel indice de référence des loyers :



2^{ème} trimestre 2014 :

soit 125.15 + 0.57%

Information donnée sous réserve de l'interprétation souveraine des tribunaux